



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n. 365/2020 R.G.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Leonardo Bianco
Delegato alla vendita: Avv. Isabella Melchiori

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Isabella Melchiori, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Azienda Vitivinicola Piazza Roberto, visti l'ordinanza di delega, comunicata l'11.12.2023, e gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

FISSA

per il **giorno 11 giugno 2024 alle ore 15.30**, presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore alla Vendita incaricato Edicom Finance S.r.l. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4/8/2017) sita in Treviso (TV), Via Strada di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 S.r.l. la:

VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero.

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di due terreni siti nel Comune di Valdobbiadene.

Il primo terreno è un terreno agricolo con vigneto e fabbricati rurali, della superficie complessiva di mq 4.733 di forma pressoché regolare e con giacitura variabile, ubicato in località San Vito del Comune di Valdobbiadene. Al fondo si accede dalla strada asfaltata via Posas. Il vigneto, inserito nella zona del Prosecco DOCG di Conegliano Valdobbiadene, interessa i mappali n.ri 301, 1428 e 1430 per una superficie vitata complessiva di mq. 3550. Varietà di vigneto coltivato: mq. 1.600 circa di Glera, uva base per il Prosecco DOCG di Conegliano e Valdobbiadene; mq. 1950 circa di Glera. Sono inoltre presenti n. 3 fabbricati rurali in stato di abbandono e precisamente: capannone a tunnel un tempo destinato ad allevamento di animali; fabbricato un tempo destinato ad allevamento animali e deposito man-

gimi; fabbricato destinato a ricovero attrezzi, magazzino, deposito e ripostiglio, con tettoia ad uso legnaia.

Il secondo terreno è un appezzamento tenuto a bosco, di superficie pari a mq 2.429, di forma regolare.

Disponibilità dell'immobile:

Occupato con contratto di affitto **non** opponibile.

Identificazione catastale:

Comune Valdobbiadene - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana B - Foglio 1

- Mappale 1429 sub. 1, Cat. C/2, Cl. 1, consistenze 176 mq, sup. catastale 231 mq, rendita catastale € 363,59, Via Posas s.n.c., piano T;
- Mappale 1429 sub. 2, Cat. C/2, Cl. 1, consistenze 135 mq, sup. catastale 150 mq, rendita catastale € 278,89, Via Posas s.n.c., piano T;
- Mappale 1429 sub. 3, Cat. C/2, Cl. 2, consistenze 49 mq, sup. catastale 44 mq, rendita catastale € 118,94, Via Posas s.n.c., piano T;

Comune di Valdobbiadene – Sez. Valdobbiadene – Catasto Terreni - Foglio 18

- Mappale 301, qualità VIGNETO, Cl. 1, superficie 173 mq, r.d. € 2,46, r.a. € 1,34;
- Mappale 1428, qualità VIGNETO, Cl. 1, superficie 1.023 mq, r.d. € 14,53, r.a. € 7,93;
- Mappale 1430, qualità VIGNETO, Cl. 1, superficie 2.709 mq, r.d. € 38,47, r.a. € 20,99;
- Mappale 24, qualità BOSCO CEDUO, Cl. 3, superficie 106 mq, r.d. € 0,09, r.a. € 0,03;
- Mappale 680, qualità BOSCO CEDUO, Cl. 1, superficie 2.323 mq, r.d. € 3,60, r.a. € 0,72.

Confini:

Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati, identificata al Foglio 18, Mappale 1429, ed il terreno identificato al Foglio 18, mappali 1428 e 1430, formano un corpo unico confinante, da est in senso orario, con i mappali 280, 1162, 1163, 688, 298, 995, 297, 1274, 984, nuovamente 1274, 598, 1179 e 949.

Presso il Catasto Terreni, i mappali 24 e 680 del Foglio 18 formano un corpo unico confinante, da nord in senso orario, con i mappali 23, 25, 35, 57 e con Strada Treselle.

Destinazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che:

- il terreno censito alla Sezione di Valdobbiadene, Fg. 18 Mapp. nn. 301, 302 e 652 (ora Mapp. nn. 301, 1428, 1429 e 1430), è destinato a Zona "AA", denominata AMBIENTE AGRICOLO "AA - AMBIENTE AGRICOLO", disciplinata dagli artt. 5.13, 5.10, 5.12 e 5.16 delle Norme Tecniche (N.T.). Il terreno rientra anche:
 - in zona a Vincolo paesaggistico - centri storici e bellezze panoramiche ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D. Lgs 42/2004 (art. 3.2 punto 2 e art. 3.1 delle N.T.);
 - nelle Aree idonee a condizione (art. 4.1 delle N.T. - Fragilità geologiche);
 - in Ambito naturalistico di interesse regionale (art. 3.4 punti 51-52 e art. 3.1 delle N.T.). – AMBITO 04;

- il terreno censito alla Sezione di Valdobbadiene, Fg. 18 Mapp. nn. 24 e 680, è destinato a Zona “AB”, denominata AMBIENTE AGRICOLO “AB - AMBIENTE BOSCATO”, disciplinato dagli artt. 5.11 e 5.10 delle Norme Tecniche. Il terreno rientra anche:
 - in zona a Vincolo idrogeologico/forestale di cui al R.D.L. n. 3267/1923 (art. 3.2 punto 6 e art. 3.1 delle N.T.);
 - in zona a Vincolo paesaggistico - centri storici e bellezze panoramiche ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D. Lgs 42/2004 (art. 3.2 punto 2 e art. 3.1 delle N.T.);
 - in zona a Vincolo paesaggistico - foreste e boschi ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D. Lgs 42/2004 (art. 3.2 punto 4 e art. 3.1 delle N.T.);
 - nelle Aree non idonee (art. 4.1 delle N.T. - Fragilità geologiche);
 - in Ambito naturalistico di interesse regionale (art. 3.4 punti 51-52 e art. 3.1 delle N.T.). – AMBITO 04.

Pratiche edilizie:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbadiene relativamente ai fabbricati rurali *sub* 1 e 2, risulta la seguente pratica edilizia: Concessione Edilizia in sanatoria relativa ai Condoni Edilizi nn. 1969/C e 1971/C, prot. n. 14021 del 31.10.1986, rilasciata in data 13.07.1998, per la costruzione di “locali per allevamento e deposito mangimi ... Mapp. n. 302 – 652, frazione San Vito, Via Posaz”. Si precisa che nella concessione in sanatoria veniva indicato “l’obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del Certificato di Abitabilità o di Agibilità”.

Relativamente al fabbricato rurale *sub* 3, risulta la seguente pratica edilizia: Domanda di Condono Edilizio n. 1970/C, prot. n. 14021 del 31.10.1986, per la costruzione di un fabbricato ad uso “ricovero attrezzi, deposito, tettoia-legnaia, ripostiglio e magazzino” in data anteriore al 01.09.1967. La domanda è stata respinta, con comunicazione in data 13.07.1998, perché “gli interventi non potevano essere ritenuti illegittimi”, vista l’epoca di realizzazione e la localizzazione del fabbricato in zona esterna alla perimetrazione del centro abitato di cui all’art. 7 della Legge 6 agosto 1967 n. 765. Il fabbricato rurale C deve ritenersi legittimo.

Relativamente all’intero Lotto, risultano le seguenti pratiche edilizie: Autorizzazione Edilizia n. 99233-00, rilasciata in data 12.04.2002, per l’esecuzione dei lavori di “costruzione di recinzione e di pavimentazione per manovra automezzi e posa vasche vino” da eseguirsi sui M.nn. 598 (non oggetto della presente procedura), 302 e 652; Pratica n. 2008-0006-00, prot. n. 966 in data 11.01.2008. Presa d’atto della “Comunicazione relativa a interventi di manutenzione agraria”, consistenti in “modesti movimenti di terreno con riporti e pareggiamenti contenuti entro i 50 cm.; reimpianto di vigneto”.

Conformità urbanistico – edilizia degli immobili:

Sono stati riscontrati abusi edilizi in tutti i fabbricati rurali. Sulla base delle informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbadiene, il perito stimatore ritiene di poter affermare che, vista l’impossibilità di ottenere la “Compatibilità paesaggistica” nel caso di richiesta di sanatoria edilizia, l’unica strada percorribile è quella di richiedere la demo-

lizione e la ricostruzione, anche in un unico corpo, di fabbricati rurali di superficie pari a quella assentita.

Si precisa che per la demolizione dei fabbricati rurali e lo smaltimento dell'eternit costituente manto di copertura di uno di essi, sulla base dei costi rilevati dal Prezzario della Regione Veneto 2023, il perito stimatore ha quantificato un costo complessivo di € 31.000,00. Detto importo, poiché resterà a carico dell'aggiudicatario, è stato portato in detrazione dal valore di stima degli immobili.

Conformità catastale:

I beni sono conformi dal punto di vista catastale.

Prezzo base: € 102.000,00

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 3.000,00

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 76.500,00.

* * *

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima di data 11.10.2023 redatta dall'ing. Domenico Tantulli di Treviso, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e www.corteappello.venezia.it.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Condizioni della vendita:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come descritti nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento – depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e www.corteappello.venezia.it; con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Un estratto del presente avviso è pubblicato sul foglio annunci legali del quotidiano “Il Gazzettino”.

Il gestore della vendita telematica è **Edicom Finance S.r.l.** (tel.: 041/5369911; fax: 041/5351923; e-mail: info.veneziana@edicomsrl.it), con la piattaforma www.garavirtuale.it, società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all’art. 3 del D.M. n. 32/2015.

La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall’eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario, e così pure il compenso e le spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell’aggiudicatario.

Se l’immobile posto in vendita è occupato, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall’esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso, l’aggiudicatario potrà chiedere al Custode la liberazione a spese della procedura, con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l’istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Delegato al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della L. 47/85, come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall’invio del decreto di trasferimento.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro.

Contenuto dell’offerta:

Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare un’offerta irrevocabile d’acquisto.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una marca da bollo di € 16,00. In caso di asta telematica, il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e contenere:

◆ il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo email dell'offerente, allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del procuratore o del rappresentante legale.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, co. 2 del D.M. n. 32/2015.

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette saranno eseguite presso la Cancelleria.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge che comunque dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inhabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (ditta individuale o società), dovrà essere allegata visura societaria aggiornata – ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta – (in caso di ente di natura imprenditoriale) ovvero l'atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese); dovranno inoltre essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita e, quindi:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio;

- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente della società o dell'ente da cui risulta la delega;

- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio.

Se l'offerente è soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati muniti di procura speciale nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, la presentazione di offerte per persona da nominare.

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che nei confronti del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c. o, infine, del soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio);

◆ i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

◆ l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c. come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);

◆ il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato alla vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

◆ la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

◆ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

◆ l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

Modalità di presentazione delle offerte:

L'esperimento si svolgerà nella forma della vendita sincrona mista, con possibilità di presentazione delle offerte sia analogiche (cartacee) che telematiche.

A) Opzione OFFERTE CARTACEE

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita da consegnarsi, previo appuntamento, presso lo Studio della Professionista delegata, Avv. Isabella Melchiori, sito in Castelfranco Veneto (TV) – Via Roma n. 22 – tel. 0423.1856090; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), precedute dalla dicitura "*busta depositata da _____*", il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la corresponsione di un importo **a titolo di cauzione**, pari o superiore al 10% del prezzo che si intende offrire per l'acquisto del bene, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto ovvero restituito in caso di mancata assegnazione. Tale cauzione dovrà essere corrisposta a mezzo **assegno circolare non trasferibile** (o titolo equivalente) intestato a: "Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 365/2020", da inserirsi nella busta dell'offerta.

B) Opzione OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte d'acquisto telematiche dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, in conformità di quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.02.2015 n. 32, artt. 12 e ss. (da intendersi qui integralmente richiamato) e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it.

E' necessario che per la sottoscrizione e trasmissione l'offerta, in via alternativa:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4 del D.P.R. 68/2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali d'accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 del D.M. 32/15).

L'offerta, con i documenti allegati, dovrà essere inviata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che la stessa si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. 32/2015, l'offerta sarà formulata a mezzo telefax al recapito indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale "Esec. Immob. n. 365/2020 Tribunale di Treviso – versamento cauzione", per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Da detta documentazione dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata

addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'importo della cauzione dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato a "Esec. Imm. R.G.E. 365/2020 Trib. TV", coordinate bancarie: Volksbank S.p.a. IBAN: IT20 L058 5612 0011 3757 1510 677.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, pertanto, come già indicato, in tempo utile affinché la cauzione risulti già accreditata al momento dell'apertura delle buste (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta).

Si precisa che qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta digitale sarà considerata inammissibile.

Disciplina:

L'offerta e la partecipazione alla vendita sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

I creditori e gli offerenti sono invitati a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopraindicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare *on line*, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it.

Nel giorno, luogo e ora fissati nel presente avviso, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c..

Le offerte digitali criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista Delegato presso il luogo sopraindicato e alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato.

Le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno

formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015, alle operazioni di vendita possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il Professionista Delegato) e il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 32/15, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, a inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta un invito a connettersi e le relative credenziali d'accesso per accedere alla *console* lato utente.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore alla vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

In caso di mancata presentazione: i) ove si tratti dell'unico offerente o ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero iii) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni; ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara sincrona mista il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo che siano state esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta; la gara verrà vinta da chi, tra i partecipanti, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal delegato; l'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia

superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara.

Se non ci saranno istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita, ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo che sia scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre ad un fondo spese che il delegato provvederà a quantificare – salva eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato –, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, tramite assegno circolare (o titolo equivalente) o bonifico.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 comma 2 c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso, dovrà darne espressa comunicazione al delegato.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta criptata corrispon-
dendo la cauzione a mezzo bonifico bancario, verrà rimborsato l'importo della cauzione

mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta cartacea e corrisposto la cauzione a mezzo assegno circolare, sarà restituito l'assegno circolare della cauzione versata.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità di pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario (o dal delegato) tramite bonifico ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario (ove non eseguito dal delegato stesso).

Disposizioni generali:

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e s.s. c.p.c., oltre che le vigenti norme di legge.

La sottoscritta Professionista effettuerà presso il proprio studio in Castelfranco Veneto (TV) Via Roma n. 22 tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso Aste 33 S.r.l. con sede in Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – Treviso.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio della stessa, al numero di telefono 0423.1856090 oppure tramite e-mail: i.melchiori@studiolegalemelchiori.com.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode Aste 33 S.r.l. con sede in Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – Treviso, tel. 0422.693028 – mail info@aste33.com; allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà.

Fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

Treviso, li 5 marzo 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Isabella Melchiori



